



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*Chronique de droit des biens*

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2017) « Chronique de droit des biens », *Lexbase hebdo Edition privée* (n°724). [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

## Chronique de droit des biens - 2017

- **De l'astreinte en cas d'empiètement minime subsistant (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-21.949, FP-P+B N° Lexbase : A9077SGB). De la proportionnalité en matière d'empiètement (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-19.561, FP-P+B N° Lexbase : A9101SG8). Des modalités de la sanction de l'empiètement (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-25.113, FP-P+B N° Lexbase : A9133SGD)**

La rigueur des solutions retenues en matière d'empiètement est connue et constante comme en témoignent trois arrêts rendus le 10 novembre 2016 par la Cour de cassation (Cass. civ. 3, 10 novembre, n° 15-21.949, n° 15-19.561, et n° 15-25.113, FP-P+B). Si cette sévérité s'explique par une lecture a contrario de l'article 545 du Code civil (1), laquelle doit conduire à refuser de consacrer une expropriation pour cause d'utilité privée, il n'en demeure pas moins que de nombreuses critiques s'élèvent notamment en matière d'empiètement minime.

Dans la première affaire (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-21.949), un couple avait acquis un immeuble empiétant sur le fonds voisin. L'empiètement ayant été constaté, les juges du fond accordèrent un délai de deux ans sous astreinte pour le supprimer. Le couple s'exécuta dans le délai imparti mais un empiètement minime subsista de telle manière que les voisins demandèrent la liquidation de l'astreinte. Dans la deuxième affaire (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-19.561), la Cour de cassation censura, pour violation de la loi, la cour d'appel de Bastia qui avait cru pouvoir refuser la demande en démolition au motif que cette dernière était disproportionnée eu égard au préjudice subi par la victime de l'empiètement. Enfin, dans la dernière affaire (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-25.113), qui est sans doute la plus intéressante, les magistrats du Quai de l'horloge censurèrent la cour d'appel de Bourges, pour défaut de base légale, d'avoir ordonné la démolition totale d'un bâtiment empiétant sur l'héritage voisin. En réalité, le grief adressé aux juges du fond consistait à ce qu'ils n'avaient pas recherché si le rabotage du mur n'était pas suffisant pour mettre fin à l'empiètement.

Si l'on met de côté les arguments classiquement invoqués mais systématiquement rejetés par la Cour de cassation pour tenter d'éviter la sanction drastique de l'empiètement -abus de droit de propriété (2), bonne foi de l'auteur de l'empiètement (3), mauvaise foi de la victime de l'empiètement (4), antériorité de l'empiètement (5), caractère minime de l'empiètement (6)- deux points soulevés dans ces arrêts méritent notre attention. D'une part, les deux premiers arrêts (Cass. civ. 3, 10 novembre, n° 15- 21.949 et 15-19.561) mettent en lumière le caractère disproportionné de la sanction ; d'autre part, les modalités de la sanction appellent quelques observations eu égard notamment au troisième arrêt rendu (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-25.113).

Dans la première espèce (Cass. civ. 3, 10 novembre, n° 15-21.949), les demandeurs au pourvoi arguaient du fait que la réalisation de travaux supplémentaires pouvait entraîner des conséquences disproportionnées sur le patrimoine du propriétaire de l'immeuble en cause. De la même manière, dans la deuxième affaire (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-19.561), la cour d'appel estimait que la démolition était disproportionnée en l'absence de préjudice. La tentative du recours à la proportionnalité n'est pas nouvelle pour tendre à davantage d'équité en matière d'empiètement lorsque ce dernier est particulièrement minime.

Pourtant, pour l'heure, la Cour de cassation s'y refuse en se drapant de l'absoluité du droit de propriété de l'article 544 du Code civil et de la seule possibilité d'admettre l'expropriation pour cause d'utilité publique

conformément à l'article 545 du même code. Toutefois, il n'est pas certain que ce refus subsiste à l'heure où la proportionnalité gagne le contrôle de la Cour de cassation ainsi que les dispositions, à venir sans doute, du Code civil. En effet, l'article 1261 du projet de réforme de la responsabilité civile (7) prévoit que la réparation en nature ne sera pas ordonnée en cas d'impossibilité ou de disproportion manifeste entre son coût pour le responsable et son intérêt pour la victime. Autrement dit, appliquée à l'empiètement, cela signifie que la démolition de la totalité de l'ouvrage pourrait être refusée lorsque celle-ci conduit à un coût exorbitant eu égard au préjudice subi du fait de l'empiètement.

Pour l'heure, la proportionnalité n'a pas trouvé grâce aux yeux de la Cour de cassation. En revanche, elle semble faire preuve d'un peu plus de souplesse lorsqu'il s'agit de s'entendre sur les modalités de la sanction de l'empiètement comme en témoigne la troisième espèce (Cass. civ. 3, 10 novembre 2016, n° 15-25.113). En effet, en indiquant que les juges du fond auraient dû rechercher si le rabotage du mur n'était pas de nature à mettre fin à l'empiètement constaté, les magistrats du Quai de l'horloge semblent ne pas considérer, une fois l'empiètement constaté, que la démolition de la construction empiétant sur le fonds d'autrui est la seule solution. Or, il n'a jamais été question de procéder à la démolition automatique de la totalité de la construction puisque l'article 545 du Code civil invite à mettre fin à l'empiètement. En d'autres termes, seule l'assiette de l'empiètement est visée de telle manière que la démolition de l'ouvrage doit seulement être perçue comme une conséquence de la sanction de l'empiètement lorsque la démolition de la partie de l'ouvrage qui empiète (un mur porteur par exemple) ne peut conduire qu'à la démolition de l'ouvrage dans son entier. Aussi, il ne faut pas voir dans cette décision un assouplissement de la position de la Cour de cassation mais simplement la volonté de faire cesser l'empiètement en se limitant, quand c'est possible, à ce qui est seulement nécessaire. Enfin, cette dernière espèce est l'occasion d'évoquer la solution proposée par l'association Henri Capitant lorsque l'empiètement est minime. En effet, l'article 539 de l'avant-projet de réforme de droit des biens dispose que "le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds, ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètres, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de 10 ans après l'achèvement des travaux". Si un peu de bienveillance semble appropriée en matière d'empiètement minime, en revanche, la détermination arbitraire d'une mesure ne semble guère souhaitable dans la mesure où la perte d'utilité du bien devrait davantage être appréciée eu égard à la perte de la superficie correspondante à l'assiette de l'empiètement. Or, cette dernière espèce prend soin de mettre en évidence la superficie de l'empiètement -0,04 m<sup>2</sup> en l'espèce- plutôt que la mesure de l'empiètement. Aussi, il nous semblerait utile que ce critère soit retenu pour la simple raison qu'il vaut mieux, par exemple, un empiètement d'1 mètre sur une bande de 2 mètres qu'un empiètement de 20 centimètres sur une bande de 500 mètres.

### *Notes de bas de page*

(1) L'article 545 du Code civil dispose que "nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité" (N° Lexbase : L3119AB7).

(2) Cass. civ. 3, 7 novembre 1990, n° 88-18.601 (N° Lexbase : A3914AHG): "Qu'en statuant ainsi, alors que la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus [...]".

(3) Cass. civ. 3, 19 décembre 1983, n° 82-15.670 (N° Lexbase : A2093CID).

(4) Cass. civ. 3, 18 février 1998, n° 95-19.106 (N° Lexbase : A2420ACM). Dans cette affaire, la victime de l'empiètement avait gardé le silence pendant la construction empiétant sur son fonds.

(5) Cass. civ. 3, 7 novembre 1978, n° 77-13.300 (N° Lexbase : A5205CGU).

(6) Cass. civ. 3, 29 février 1984, n° 83-10.585 (N° Lexbase : A4115CKM) : "L'article 545 du Code

civil [...] doit être appliqué dans toute sa rigueur [...] même si son importance est minime".

(7) L'article 1261 du projet de réforme de la responsabilité civile du 13 mars 2017 dispose que "la réparation en nature ne peut être imposée à la victime. Elle ne peut non plus être ordonnée en cas d'impossibilité ou de disproportion manifeste entre son coût pour le responsable et son intérêt pour la victime".

- **Du fondement juridique des troubles anormaux du voisinage à leur appréciation judiciaire**  
**- Un syndicat de copropriétaires peut agir sur le fondement du trouble anormal du voisinage à l'encontre d'un copropriétaire (Cass. civ. 3, 11 mai 2017, n° 16-14339, FS-P+B+I N° Lexbase : A4628WCE). L'appréciation variable du trouble anormal du voisinage (Cass. civ. 3, 19 janvier 2017, n° 15-28.591, F-D N° Lexbase : A7208S9T et Cass. civ. 3, 26 janvier 2017, n° 15-16.977, F-D N° Lexbase : A5540TAG). De la compétence du juge judiciaire limitée même en présence d'un trouble anormal du voisinage en présence d'une installation classée (Cass. civ. 3, 25 janvier 2017, n° 15-25.526, FS-P+B+I N° Lexbase : A8409S9C)**

Dans la première espèce (Cass. civ. 3, 11 mai 2017, n° 16-14.339), un syndicat de copropriétaires assigna un copropriétaire en indemnisation à la suite d'infiltrations d'eau. L'arrêt est important en ce qu'il posait la question du fondement juridique de l'action. En effet, l'action du syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire devait-elle être exercée sur le fondement de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété ou sur le fondement des troubles anormaux du voisinage. Les juges du fond estimèrent que l'action ne pouvait être conduite que sur le fondement de la loi du 10 juillet 1965 -l'article 9 (8) plus particulièrement- et non sur le fondement des troubles anormaux du voisinage. Pourtant, la Cour de cassation désavoua la cour d'appel en énonçant, sous l'allure d'un principe, "qu'un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal de voisinage". Par ailleurs, la solution semble parfaitement logique puisqu'en matière de troubles anormaux de voisinage, il a toujours été admis que peu importe qui souffre du trouble du moment que le demandeur souffre lui-même du trouble. Or, dans la mesure où un syndicat de copropriété est composé de l'ensemble des copropriétaires, ce dernier peut agir en justice, pour le compte de la copropriété, dès lors que des infiltrations menacent l'immeuble -notamment des parties communes- puisque le syndicat des copropriétaires a pour objet spécialement la conservation de l'immeuble. Par conséquent, il est loisible de penser que le syndicat des copropriétaires dispose légitimement d'un intérêt à agir en ce sens qu'il souffre lui-même du trouble. Enfin, de manière plus prospective, il convient de songer au projet de réforme de la responsabilité civile du 13 mars 2017 qui a le mérite de consacrer légalement les troubles anormaux de voisinage. En effet, l'article 1244 alinéa 1 (N° Lexbase : L0946KZ3) dispose que "le propriétaire, le locataire, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs, qui provoque un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, répond de plein droit du dommage résultant de ce trouble". Dès lors, en précisant clairement les débiteurs en matière de troubles anormaux de voisinage, il serait clairement acquis que le copropriétaire, propriétaire donc, pourrait assurément voir sa responsabilité engagée pour les préjudices causés consécutivement à un trouble qui excéderait les inconvénients normaux du voisinage. Reste alors à apprécier l'anormalité du trouble.

L'appréciation de l'anormalité du trouble n'est pas toujours évidente comme en témoignent les deux autres arrêts (Cass. civ. 3, 19 janvier 2017, n° 15-28.591 et Cass. civ. 3, 26 janvier 2017, n° 15-16.977) quand bien même les circonstances factuelles seraient a priori semblables. Dans les deux espèces, des propriétaires de maisons d'habitation estimaient avoir perdu de l'ensoleillement du fait de la construction

d'immeubles sur les fonds voisins. Pourtant, les solutions divergent. En effet, dans l'espèce du 19 janvier 2017, les magistrats du Quai de l'horloge estimèrent que la perte d'ensoleillement était significative compte tenu de la configuration en longueur et de la faible largeur de la parcelle de telle manière que le trouble anormal de voisinage était caractérisé peu important que l'immeuble litigieux fût implanté en milieu urbanisé. En revanche, dans l'espèce du 26 janvier 2017, la Cour de cassation refusa de retenir le trouble anormal du voisinage au motif que la perte de vue d'ensoleillement et l'étroitesse du passage pour les travaux d'entretien constituaient certes des inconvénients réels mais qu'ils n'excédaient pas les inconvénients normaux du voisinage. La divergence des solutions est à vrai dire peu compréhensible mais ce serait oublier que l'anormalité du trouble est une question de fait relevant alors de la seule appréciation souveraine des juges du fond. Aussi, le signataire se contentera de rappeler que l'anormalité du trouble doit être appréciée in concreto en tenant compte spécialement de la destination et de l'environnement des lieux.

Enfin, le dernier arrêt (Cass. civ. 3, 25 janvier 2017, n° 15-25.526) est relatif à la compétence du juge judiciaire en matière de troubles anormaux de voisinage lorsqu'est en cause des installations éoliennes, lesquelles sont assimilées à des installations classées. En effet, il est acquis que lorsque la juridiction judiciaire constate des nuisances occasionnées par une installation classée, celle-ci peut parfaitement prendre les mesures pour faire cesser le préjudice subi sous réserve toutefois de ne pas méconnaître le principe de séparation des autorités administrative et judiciaire. Plus précisément, et c'est ce que rappelle la Cour de cassation dans cette espèce, ce n'est qu'à la condition que le juge judiciaire ne s'immisce pas dans l'exercice d'une police administrative spéciale sans quoi son intervention porterait atteinte au principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires. Cette limitation de l'autorité judiciaire est exprimée depuis la fin du 19<sup>ème</sup> siècle (9) et confirmée par le Tribunal des Conflits de manière constante (10). Dans l'arrêt du 25 janvier 2017, la Cour de cassation procède en trois étapes : d'abord, elle rattache les éoliennes à des installations classées ; ensuite, elle rappelle le principe de la compétence du juge judiciaire en troubles anormaux du voisinage ; enfin, elle limite la compétence de ce dernier lorsque les mesures envisagées viennent en contradiction avec les prescriptions édictées par l'administration en vertu des pouvoirs de police spéciale qu'elle détient. La motivation de la Cour de cassation ne souffre, par conséquent, d'aucune critique. Aussi, c'est surtout les précisions apportées, relatives aux incidences du principe de séparation des autorités lorsqu'est en cause une police spéciale, qui doivent retenir notre attention. En effet, les magistrats du Quai de l'horloge, partant de l'idée que le juge judiciaire ne pouvait substituer son appréciation à celle que l'autorité administrative a portée sur les dangers et inconvénients que pouvaient présenter ces installations, en a logiquement déduit que les mesures que le juge judiciaire pourrait prendre -l'enlèvement des installations éoliennes- contrarieraient les prescriptions édictées par l'administration en vertu des pouvoirs de police spéciale qu'elle détient. Par conséquent, c'est à bon droit que la Cour de cassation a relevé l'incompétence de la juridiction judiciaire pour connaître de la demande d'enlèvement des installations litigieuses. Pour autant, cette jurisprudence risque de conduire à l'impossibilité pure et simple, pour le juge judiciaire, de connaître des troubles anormaux de voisinage en matière d'éoliennes pour au moins deux raisons. En premier lieu, l'appréciation du trouble visuel et esthétique est nécessairement subjective de telle sorte que cela conduira sans doute à considérer systématiquement que le juge judiciaire a substitué ladite appréciation à celle de l'autorité de police administrative. En second lieu, les inconvénients esthétiques et visuels ayant déjà fait l'objet d'un examen au moment de la délivrance du permis de construire et à l'occasion d'une étude d'impact et d'une enquête publique, il est fort probable que l'immixtion de l'autorité judiciaire à ce propos ne puisse être que contraire à l'autorisation administrative.

### *Notes de bas de page*

(8) Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 9 (N° Lexbase : L4861AHI) : "Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble".

(9) Cass. Requête, 11 juin 1877, D., 1878, 1, 409 et 410.

(10) Tribunal des conflits, 23 mai 1927, Cts Neveux et Kolher, S. 1927, 3, 94.